



Planzeichenerklärung (nach PlanZV)

Füllschema/ Erklärung der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl	Zahl der Vollgeschosse
Max. Firsthöhe	Bauweise

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet

**MAß DER BAULICHEN NUTZUNG**  
§§ 16 - 21 a) BauNVO

GRZ Grundflächenzahl , z.B. 0,4  
II Zahl der Vollgeschosse, z.B. 2  
FH Firsthöhe, z.B. 9 m

**BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und § 23 BauNVO)

Nur Einzelhäuser zulässig  
Baugrenze

**GRÜNLÄCHEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)

Private Grünfläche

**MABNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

**SONSTIGE PLANZEICHEN**

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans  
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

PLANZEICHEN OHNE NORMCHARAKTER

Bestandsgebäude  
Geplantes Gebäude

Flurstücksgrenze und -bezeichnung

Maß in Metern

Bezeichnung der Grünordnerischen Maßnahmen

Höhenbezugspunkt

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Umgrenzung von Bodendenkmalen, hier: Nr. 120095 (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen, hier: ID 09125289 (§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB)

Textliche Festsetzung (Teil B)

BAUPLANERISCHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung

Festsetzungen auf Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB  
i. V. m. §§ 1 Nr. 6, 14 Abs. 1 und 4 BauNVO

1. Es wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

2. Allgemein zulässig sind  
- Wohngebäude,  
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,  
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

3. Die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Festsetzung auf Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB  
i. V. m. § 16 Abs. 2 S. 1 und § 19 Abs. 4 BauNVO

4. Die Grundflächenzahl in dem Allgemeinen Wohngebiet ist auf 0,4 festgesetzt.

Zahl der Vollgeschosse

Festsetzung auf Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 20 Abs. 1 BauNVO

5. In dem Allgemeinen Wohngebiet ist die Zahl der Vollgeschosse auf maximal zwei festgesetzt.

Höhe baulicher Anlagen

Festsetzung auf Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 S. 1 und § 18 BauNVO

6. Die Höhe baulicher Anlagen wird über die Firsthöhe bestimmt.

7. In dem Allgemeinen Wohngebiet ist die maximale Firsthöhe auf 9,0 m über dem Höhenbezugspunkt festgesetzt.

8. Als Höhenbezugspunkt für die Festsetzungen zur Höhe wird 59,10 m ü. DHHN2016 festgesetzt.

Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Bauweise

Festsetzungen auf Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO

9. Für das Allgemeine Wohngebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt.

10. In dem Allgemeinen Wohngebiet sind nur Einzelhäuser zulässig.

Überbaubare Grundstücksflächen

Festsetzungen auf Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

11. Die überbaubaren Grundstücksflächen in dem Allgemeinen Wohngebiet sind durch Baugrenzen festgesetzt. Ein Vortreten von Bauteilen bzw. Gebäudeteilen als Überschreitung der Baugrenze im Sinne von § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO ist unzulässig.

12. In dem Allgemeinen Wohngebiet sind Zufahrten, Stellplätze, Garagen, Terrassen ohne Überdachung, Abfallsammelpunkte sowie sonstige Nebenanlagen i. S. d. § 14 Abs. 1 BauNVO auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Festsetzungen auf Grundlage: § 1a Abs. 5 i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 15a BauGB und § 87 BbgBO

Dachform

13. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets sind nur Sattel- und Walmdächer zulässig.

14. Garagen, Carports und Nebengebäude können auch mit Flach- oder Pultdächern errichtet werden.

Fassaden

15. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets sind die Außenwände von Gebäuden als hell getönte Putzfassaden oder Klinkerfassaden auszuführen. Als Fassadenfarben sind Weiß-, Grau- und an Erdfarben orientierte Rot- und Gelbtöne zulässig.

16. Freistehende, vertikale Verzierungselemente, wie Türmchen oder Säulen, sind unzulässig.

Gestaltung von Außenanlagen

17. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets ist das Anlegen von Kiesel- und Schottergärten unzulässig.

GRÜNDORDERISCHE FESTSETZUNGEN

Festsetzungen auf Grundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

V1 - Vermeidung der Verringerung von flächiger Niederschlagswasseraufnahme

18. Die Oberflächendeckschichten befestigter Flächen innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu errichten. Auf Vollversiegelungen aus Bitumen-Asphalt bzw. Gussbeton etc. ist zu verzichten.

E1 - Erhalt der Baumpflanzungen

19. Innerhalb der Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist der Baumbestand zu erhalten und zu pflegen.

A1 - Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

20. Innerhalb der Umgrenzung von Flächen mit Bindungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist pro angefangene 500 m² Baugrundstücksfläche ein Baum anzupflanzen.

21. Innerhalb der Umgrenzung von Flächen mit Bindungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist auf 15 m² eine flächige Gehölzpflanzung von 15 m² mit einer Mindestbreite von 3 m anzulegen.

22. Die Pflanzichte beträgt ein Strauch je 2 m² dieser Fläche.

23. Innerhalb der Umgrenzung von Flächen mit Bindungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mindestens drei unterschiedliche Gehölze der Pflanzliste zu verwenden.

Hinweise

Denkmalschutz

1. Funde bei Erdarbeiten sind unverzüglich beim Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum (BLDAM), Abt. Bodendenkmalpflege, Außenstelle Cottbus anzuzeigen (§11Abs.1 und Abs.2BbgDSchG).

2. Die aufgefundenen Bodendenkmale sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§11Abs.3BbgDSchG). Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§11Abs.4 und §12BbgDSchG).

Hinweise

Kampfmittel

3. Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, wird darauf hingewiesen, dass nach §3Abs.1Nr.1 der ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg - KampfmV) vom 09.November2018 verboten ist, entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Die Fundstelle ist gemäß §2 der Verordnung, unverzüglich der nächsten Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

Niederschlagswasser

4. Das auf den Baugrundstücken anfallende nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser soll nach Möglichkeit auf diesen zurückgehalten und vorzugsweise versickert oder einer Nutzung zugeführt werden.

Hauptartenliste für Ersatz- und Ausgleichspflanzungen

A. Laubbäume und -sträucher

(Hochstamm, 3-mal verpflanzt, Stammumfang min. 12 bis 14 cm; bzw. verpflanzter Strauch, wurzelnackt, 60 bis 100 cm hoch, 3 bis 4 Triebe)  
Berg-Ahorn  
Berg-Ulme  
Eß-Kastanie  
Gemeine Eberesche  
Hainbuche  
Rotblühende Roßkastanie  
Trauben-Eiche  
Winter-Linde  
Brombeere  
Eingriffeliger Weißdorn  
Europäische Pfaffenhütchen  
Faulbaum  
Gemeiner Hartriegel  
Gemeiner Schneeball  
Hasel  
Hunds-Rose  
Sal-Weide  
Schwarzer Holunder  
Schlehe  
Graugrüne Rose  
Raubblättrige Rose  
Rotblättrige Rose  
Schlehe  
Wilde Stachelbeere  
Acer pseudoplatanus  
Ulmus glabra  
Castanea sativa  
Sorbus aucuparia  
Carpinus betulus  
Aesculus carnea  
Quercus petraea  
Tilia cordata  
Rubus fruticosus  
Crataegus monogyna  
Euonymus europaea  
Frangula alnus  
Cornus sanguinea  
Viburnum opulus  
Corylus avellana  
Rosa canina  
Salix caprea  
Sambucus nigra  
Prunus spinosa  
Rosa dumalis  
Rosa jundzillii  
Rosa glauca  
Prunus spinosa  
Ribes uva-crispa

Apfel

Birne

Süßkirsche

Sauerkirsche

B. Obstbäume

(Hochstamm, 3-mal verpflanzt, Stammumfang min. 12 bis 14 cm)  
Apfel

Pflaume

Rechtsvorschriften

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl.I.S.3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist"

**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl.I.S.3786), die zuletzt durch Artikel2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl.2023I.Nr.176) geändert worden ist.

**Planzeichenverordnung (PlanZV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl.1991I.S.58), die zuletzt durch Artikel3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl.I.S.1802) geändert worden ist.

**Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18.[Nr.39]); zuletzt geändert durch das Gesetz vom 28.September2023 (GVBl.I/23.[Nr.18]).

**Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg** (BbgDSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Mai 2004 (GVBl.I/04. [Nr. 09]. S.215), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl.I/24. [Nr. 9]. S.9)

**Wasserhaushaltsgesetz** (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist.

**Brandenburgisches Wassergesetz** (BbgWG) In der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl.I/12. [Nr. 20] zuletzt geändert durch Artikel 29 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl.I/24. [Nr. 9]. S.14).

**Ordnungsbehördliche Verordnung zur Abwehr von Gefahren durch Kampfmittel** (KampfmV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 9. November 2018 (GVBl.I/18. [Nr. 82]).

**Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten** (Bundes-Bodenschutzgesetz BbodSchG-) vom 17.03.1998 BGBl. I S. 502), zul. geändert durch Artikel 7 G v. 25.02.2021 (BGBl. I S. 304)

**Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen u. ähnliche Vorgänge** (Bundes-Immissions-Schutzgesetz BImSchG) in der Fassung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225) geändert worden ist.

Sechste **Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz** (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBl Nr. 26/1998 S. 503), geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 [BAnz AT 08.06.2017 BS).

**Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundes-Naturschutzgesetz-BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist.

**Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz-BögnatSchAG** vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13. [Nr. 3]. S., ber. GVBl.I/13 [Nr. 21]) zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl.I/24. [Nr. 9]. S.11).

**Verordnung** des Landkreises Spree- Neiße **zum Schutz von Bäumen, Feldhecken und Sträuchern** vom 27.04.2007.

Verfahrensvermerke

Vermerk über den Satzungsbeschluss

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Schulstraße Briesen" in der Fassung vom \_\_\_\_\_. wurde am \_\_\_\_\_. von der Gemeindevertretung der Gemeinde Briesen/Brjazyna als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

Burg, den \_\_\_\_\_ Siegel \_\_\_\_\_ Unterschrift \_\_\_\_\_

Verfahrensvermerke

Vermerk über die Genehmigung  
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Schulstraße Briesen" in der Fassung vom \_\_\_\_\_. wurde am \_\_\_\_\_. vom Landkreis Spree-Neiße genehmigt.

Burg, den \_\_\_\_\_ Siegel \_\_\_\_\_ Unterschrift \_\_\_\_\_

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Schulstraße Briesen" in der Fassung vom \_\_\_\_\_. und die textlichen Festsetzungen mit dem hierzu ergangenen Beschluss der der Gemeindevertretung der Gemeinde Briesen/Brjazyna vom \_\_\_\_\_. übereinstimmt.

Burg, den \_\_\_\_\_ Siegel \_\_\_\_\_ Unterschrift \_\_\_\_\_

Bekanntmachungsvermerk

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und bei der über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind im Amtsblatt für die Gemeinde Briesen/Brjazyna am \_\_\_\_\_. ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist gemäß §§ 215 Abs. 1 BauGB auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen hingewiesen worden.

Burg, den \_\_\_\_\_ Siegel \_\_\_\_\_ Unterschrift \_\_\_\_\_

Katastervermerk

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit dem Stand vom \_\_\_\_\_. und weist die planungsrelevanten Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.

Burg, den \_\_\_\_\_ Siegel \_\_\_\_\_ Unterschrift \_\_\_\_\_

Übersichtsplan



Gemeinde  
**Briesen/Brjazyna**

Amt  
**Burg (Spreewald)**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
sowie Vorhaben- und Erschließungsplan  
"Schulstraße"**

Verfahrensstand  
**Geänderter Entwurf Stand 11.02.2025  
Maßstab 1:500**

Planverfasser  
**kollektiv stadtsucht GmbH**  
Rudolf-Breitscheid-Straße 72  
03046 Cottbus



Vorhabenträger  
**Andreas Pfütsch**  
Schulstraße 3  
03096 Briesen

Plangeber  
**Gemeinde Briesen**

vertreten durch das **Amt Burg (Spreewald)**  
vertreten durch den Amtsdirektor Tobias Hentschel  
Hauptstraße 46  
03096 Burg (Spreewald)